

SOCIAL BOSTADPOLITIK OCH FRAMTIDEN I ISLAND

Konsumentens funderingar

Páll Gunnlaugsson ordförandi Búseti Reykjavík

Jag skal försöka beskriva i några ord den omgivning en organisation som Búseti har arbetat inom från 1983, när vi bildade Islands första bostadsrättsförening. Jag vil försöka inte använda allt för lång tid i förtiden, men det är dock nödvändigt at se lite på den til at förstå de ändringar som har hänt i vår omgivning. Även om man tycker alting går sakta och man inte har tålamod, så ser man vid återblick at saker och ting händer, och somliga händer ganska snabbt. Jag vil försöka se lite åt framtiden och hur vi vil se den för vår del. Jag talar kannske som en representant för “bostadspolitikens konsumenter”, ni flesta här är forskare även om jag vet at många av är arbetar med praktiska frågor inom bostadsektorn.

■Bakgrund

Det er kannske lite svårt att tala om framtiden inom den sociala bostadssektorn på Island när den sociala bostadssektorn egenligen inte har någon förtid....eller åtminstone en väldigt kort förtid. Och nu vil jag ursäkta uttrycket ”sociala bostäder” pga at enligt vår mening skal det inte finnas sociala bostäder, det ska finnas bostäder för alla. Mer om det lite senare.

Det där med social har en negativ klang, och det är ju staten eller privata banker som finansierar alla, eller dom allra flesta, bostäder och nu för tiden finns det ingen eller väldigt liten skillnad på ränta eller andra förmåner mellan privata och sociala bostadsproducenter .. men jag vet at man förstår uttrycket så jag får använda det när det nödvändigt behövs.

När Búseti bildades var bostadsmarknaden mycket fattigare än den är i dag. När jag talar om en fattig marknad, då menar jag inte bara finansiellt, men jag syftar också til de möjligheter man hade på marknaden at skaffa sig en bostad. Det var mest individer, privata personer och små entreprenörer som byggde bostäder åt sig selva, även om arbetarrörelsen också försökte påverka bostadsmarknaden, och rätten til en god bostad, i olika löneförhandlingar. Lånevilkor var väldigt dåliga och dom som ville ha förmånlig finansiering skulle uppfylla mängder vilkor...dvs. många barn, låga löner .. och alla de barrierer vi känner i våra länder. Detta var måske nödvändigt .. vi hade ont om pengar, men man kan inte förneka at systemet hade negativa följder speciellt

när man ser på hur bostadsområdena byggdes upp, dvs segregering mellan dom som hade pengar och dom som inte hade. Åt ena hållet hade vi bostäder byggda med ganska förmånlig finansiering från stat och kommuner och åt det andra hållet privatfinansierade bostäder, byggda med egna händer med släkt och familje. Staten har med sin finansieringspolitik gjort att vi har en ganska stor mängd förmånligt finansierade bostäder ... och när man tänker på den tiden, och det gäller för hela Norden tror jag, ... så ser man skillnaden uppenbarligen från långt håll ... ju, med förmånlig finansiering skulle man bygga mängder, men kvalitet var inte alltid på första plats.

När vi som förening satte i gång och skulle bygga, så fick vi rätta os efter de regler som gällde på marknaden...vil du ha förmånlig finansiering så får du arbeta enligt reglerna.....dvs. du måste bygga för dom sämst ställda. Reglerna gick det sent att förändra. Det är först de allra sista åren vi kan bygga för alla men det är på grund av att vår finansiering är lika dyr som dom andras, dvs. vi har inga fördelar..och måste leva med t.ex. den ränta marknaden erbjuder. Nu får jag rätta mig själv lite .. för att vara ärlig, eftersom vi har faktiskt haft en hyfsad ränta från statens bostadslånefond i några år, men just nu är våra räntor avsevärt högre än vad den privata marknaden erbjuder .. men kanske det är en detalj som inte hör hemma här och nu, men också kanske en detalj man skulle fundera lite på.

När Buseti bildades var det inte alls syftet att bygga endast för dom sämre ställda. Vi ville slåss för bostadsmarknad på lika villkor för alla, eller kanske rättare att vi önskade rätt och slätt en ny bostadspolitik och större valfrihet gällande bostadsfrågor. Vi ville skapa ett alternativ där bostaden inte var ett investeringsobjekt ... eller ett mandatsprov. Vi måste förstå att på den tiden var det inga fria organisationer (om man kanske lämnar åt sidan studenter och handikappföreningarna) som hade som syfte att bygga bostäder för alla, och inte bara bygga, men också förvalta bostäder.

Det finns inte så många professionella aktörer på bostadsmarknaden i Island. Det finns väldigt många som bygger ... men vi är inte så många som förvaltar bostäder. Det är först och främst kommunerna, eller företag i deras ägo, studenter och handikappade. På den allmänna bostadsmarknaden handlar var och en för sig själv .. nästan på egen risk.

Diskussionen om bostäder och bostadsfrågor på Island handlar alltid om

- System
- Avbetalningar
- Lånevilkor
- Speciella lösningar

Men nästan aldrig om

- Rättigheter
- Demokrati
- Barnfamiljer
- Produktionskostnad

Industrialeringen kom sent til i Island. Under 1800 talet var det först och fremst landbruk och lite fiske vid kusterna. Vi bodde glest och hade faktiskt inga städer och egenligen inte några byar.

Under 1900 talet, speciellt i mitten av seklet efter det senare världskriget växte Reykjavik snabbt. Reykjaviks invånare var f.ex endast knappt 40 000 vid sekelskiftet 1940 och växte til 55 000 året 1955.

Alla ville til byen för at der var arbete. Men det fanns inga bostäder och man fick bo under dåliga förhållanden och först eftir kriget bodde en del i gamla krigsbaracker.

Politiken var (och är!) oftast högerinriktad och något tal om sociala hyreslgh fanns inte. Men det var inte bara högern.....arbetarrörelsen satte stor vikt på ägarlgh.

Kommuner och stat gav fördelaktia bostadslån til individer men inte til föreningar, och man byggde inte hyreslgh. eller sociala lgh och det var et ideologiskt ställningspunkt.

Man skämtade under 1990-2000 att alla socialministrar skulle ändra lagstiftning om bostadsfrågor. Var enda minister som sysslade med bostadsfrågor ville sätta sitt prägel på lagstiftningen. Det är fortfarande så. Nu väntar vi på en ändring til ... staten, eller statens bostadslånefond, skal låna up til 90% av lägenhetens värde, dvs. et avsevärt högre belopp än vi har sett.

I den diskussionen nämner jag inom parentes att bankerna på marknaden, nyss privatiserade, erbjuder nu ganska förmånliga lån til låg ränta, lägre ränta än vad statens fond erbjuder. Det är lån til privata personer, men inte til föreningar eller företag. Men det kommer säkert i framtiden ... och vi som förening har faktiskt fått ett erbjudande om återfinansiering av den del av vårt bostadsbestånd som har högre

ränta än den som erbjuds just nu .. och har vi stora förväntningar om lägre hyror i framtiden.

■Framtiden

Och ...hur ser vi så framtiden?

Samhällsutvecklingen i Island blir säkert lik den i övriga Norden under början av detta århundrade. Betoningen är på huvudstadsregionen och man räknar med att endast 15% av befolkningen kommer att bo utanför Reykjavik om 20 år. Landsbygden avfolkas även om man gör stora ansträngningar att motvärka det.

Man lanserar Reykjavik som en storstad som konkurrerar vid de stora städerna i utlandet och vill bygga upp en liten stad med de stora städernas fördelar.

Invandrare, som vi faktiskt inte har så många av, men några grupper flyktingar har vi fått emot och bosätter sig ute på landsbygden och den multikulturalism som finns är allt starkare där.

Bakgrund..ja..hur ser framtiden ut..med en sådan bakgrund? Finns det inget hopp?

Det sociala ägarsystemet avvecklas nu successivt, och man förvandlar ägarlgh till hyreslgh. och man bygger flera hyreslgh. .. men fortfarande talas det mest om system, avbetalningar, nödlösningar.....

Buseti har nyss bildat ett företag som nu bygger hyreslägenheter. Också kan man säga att den förvandling som sker inom Reykjavik, att man bygger allt tätare och med professionella byggföretag och en generation som vill använda sin förmögenhet.....strax nu, men inte bara för barnen som ärver släktsilvret.

De bostadsprojekt man planerar i Reykjavik syftar mycket på dem som har mycket pengar, och det ser man överallt i nordiska storstäder. För vanliga människor bygger man i förorterna och grannkommunerna. På landsbygden bygger man nästan ingenting så bostadsbeståndet där blir allt sämre.

■Önskelistan

Hur kommer vår bostadssektor att se ut om några år? Det är inte vi som organisation som har krävt finansiering med lägre ränta än den som erbjuds. Det är inte vi som vill ha speciella förmåner gällande bostadsbyggande - Det enda vi önskar är att alla skal ha **rätt till en bostad till en rimlig pris**. Om staten vi ge invånarna olika villkor så tycker vi att man skal använda dem med den staten har .. dvs. genom skattesystemet.

Vi tycker det är dumt att bygga bostäder, som kanske lever 100 år, med en bestämd räntesats som beror på den individ som först använder bostaden. Vi tycker inte om att bygga massor af lika bostäder för individer som alla har liknade bakgrund, lika lönevillkor, lika omständigheter (fex. ensamma, stora barnfamilier osv.)

Hur kan vi förresten påverka priser på bostäder? Varför händer det så lite när det gäller **produktionskostnad** på bostäder? Varför påstår man att bostäderna blir allt sämre, materialerna dåligare, handväcket dåligare? Vad är det som bestämmer priserna? Vilken är den riktiga produktionskostnaden? Vi blir utsatta för endlösa nya regelverk men jag påstår att bostäderna inte blir bättre, bostadområdena inte blir bättre....och priserna bara stiger. Tänk om vi hade den samma produktionseffekten i bilindustrin! Vi som köper tiotals/hundratals lägenheter per år och förvaltar hundratals lägenheter har svårt att leverera billiga bostäder och ha ekonomisk förvaltning. Om jag förstår rätt, så är detta inte alls ett speciellt isländskt problem. Det verkar vara det samma i hela Norden. Det måste vara något galt i systemet.

Vi har den visionen att man kan **blanda upplåtelseformer** inom samma bostadshus. Det kan man tekniskt i dag, och det finns faktiskt i den privata bostadssektorn, men inom en organisation som våran har det varit svårt pga att finansieringen har varit beroende av räntesats och vi därför fått bygga för speciella grupper. Som jag sagt för ... det är inte vi som har efterfrågat dom villkoren.

Buseti skal göra en litet försök inom inte allt för lång tid hoppas jag. Vi har lagt in en ansökan om tomter i Reykjavik där vil vil ska bygga bostäder med **olika upplåtelseformer** inom samma bostadshus. Vad kan vi erbjuda? Ju, det beror på din betaleseförmåga hur stor insats eller hyra du betalar. Är det 10% eller 30% av lägenhetens produktionskostnad eller betalar du rent av ingen insats och helt enkelt hyr lägenheten? Vi som bostadsförvaltare burde kunda göra så. Många av våra kunder och medlemmar har inget eller litet eget kapital, men vil betala en hyfsad summa per månad ... andra har eget kapital och vil betala mindre månadsavgift. Vi vil erbjuda alternativ.

Vi måste ha en **hyresgästförening** med status och fagligt kunnande. Där ligger vi i Island allt för långt till baka. Det är egentligen endast domstolarna man kan lita till om

det händer något...och ofta är det inte domstolar man vil fråga om ganska enkla saker. Hur räknar man hyran, hur betalas underhåll, vilken får vara föreningens/hyresvärdens vinst? Det är egentligen ganska dumt, at det är vi som förening som slåss för våra medlemmars rättigheter samtidigt som medlemmerna slåss mot oss och vil ha rimligare priser, mer servis, lägre hyra osv. Där borda våra medlemmar ha en hyresgästförening med status. Inte alls så at vi försöker lura våra medlemmar, men det måste finnas en neutral instans vi inte kan påverka direkt.

Vi måste få en **konsumentsombudsman**. Det kannske låter fåningt, men vi har ingen konsumentsombudsman i Island. Vi har en fri organisation som sysslar med konsumentsfrågor, visserligen finansierad til en del av stat av kommuner och gör gott arbete i många avseenden, men det är inte tillräckligt tycker vi.

Om man nu skal vara lite konkret, så har jag den känslan att **klyftorna i samhället** blir allt större och de som har det sämst kommer att ha de allt sämre. Det betyder att de frågor vi har diskuterat dom sista årtionden kommer vi att diskutera också i framtiden.

Jag vil inte vara pessimistisk och måla svarta färger.

Det som ändras mest tror jag är att Europa kommer att förenas mer och mer .. och förhåppningsvis syftar det till mera jämnlighet mellan länder. Ekonomin stabilseras förhoppningsvis - och människorna, - precis som pengarna, - flyter mellan nationernas gränser med samma rättigheter i alla länder.

Men om jag skal vara ärlig tror jag att vi kommer at ha nästan samma problem om 50 år.....vi måste bygga bostäder åt våra medlemmar, och vi måste underhålla våra bostäder.....eller ombygga....eller återbygga. Storstäderna kommer fortfarande at ha sina problem...kanske lite svårare än i dag..men vi kannske också har andra medel att använda.

Individualismen blir större...men ser vi inte täcken på det nu redan? Och vi kan vara säkra på att även om vi tycker alting går sakta, så ändras sakerna ganska fort.

Det är kannske i våra händer om ändringarna går åt fel håll eller inte.

